

## OFFRE D'ACHAT – DÉVELOPPEMENT DE LA RUE RENÉ

Phase 1 de vente

Acquéreur 1 : \_\_\_\_\_

Acquéreur 2 (le cas échéant) : \_\_\_\_\_

Domicilié(s) et résidant(s) à l'adresse suivante :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ci-après nommé « l'ACHETEUR »

Lequel promet acheter de la :

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ESPRIT**, personne morale de droit public notamment régie par le *Code municipal du Québec*, ayant son bureau au 21 rue Principale.

Ci-après nommée le « VENDEUR »

Aux conditions ci-après prévues, l'immeuble suivant :

### Désignation

Un immeuble connu et portant le numéro \_\_\_\_\_ du cadastre du Québec, ayant une superficie d'environ \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Avec toutes les servitudes inhérentes audit immeuble et notamment celle d'utilité de Bell Canada et/ou Hydro-Québec.

### 1- Prix et modalités de paiement

L'acquéreur offre de payer le prix demandé par le VENDEUR, soit une somme de \_\_\_\_\_ \$ (montant avant taxes). À cette somme s'ajoute la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ).

Le dépôt de 1 000 \$ remis à la Municipalité avec le document *Avis d'intérêt pour l'achat d'un terrain de la rue René* sera appliqué directement sur le prix de vente. Le dépôt sera conservé et encaissé par la Municipalité dans le cas où l'ACHETEUR se désiste de son offre ou néglige de donner suite dans les délais prévus à la présente. Dans une telle situation, le dépôt sera conservé à titre de dommages-intérêts et la Municipalité pourra vendre le terrain à un autre acheteur.

--	--	--	--

Le paiement devra être remis au notaire au dossier par virement électronique de fonds, par l'émission d'une traite bancaire ou d'un chèque certifié selon les possibilités offertes par le notaire mandaté.

Le notaire pourra retenir les fonds que l'ACHETEUR doit verser au VENDEUR jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié au registre foncier sans entrée adverse.

Le prix inclut le coût pour la mise en place initiale des infrastructures municipales de rues, d'asphaltage, d'égout, d'aqueduc pour la rue René ainsi que le prolongement du réseau électrique par voie aérienne. Les frais de raccordement au réseau électrique sont à la charge de l'ACHETEUR.

## **2- Date de signature de l'acte notarié**

L'acte de vente notarié devra être signé dans quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'acceptation de la présente offre par le conseil municipal.

À l'expiration de ce délai, l'ACHETEUR sera réputé avoir refusé de donner suite à l'acceptation de l'offre d'achat par le conseil municipal.

## **3- Obligation et garantie du VENDEUR**

Garantie du droit de propriété : Le VENDEUR fournit la garantie légale du droit de propriété et garantit à l'acquéreur que le terrain est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés aux présentes et à l'exception des servitudes habituelles d'utilité publique (électricité, téléphone, gaz, égouts et aqueduc) de type résidentiel et qui n'empêchent pas la construction résidentielle du terrain. La Municipalité s'engage à défrayer les coûts reliés aux radiations attachées à l'immeuble vendu, le cas échéant.

Absence de garantie de qualité : Le VENDEUR exclut toute garantie de qualité du terrain. L'ACHETEUR déclare avoir inspecté le terrain et fait toutes les enquêtes qu'il a jugées nécessaires relativement à son utilisation antérieure. Le VENDEUR ne fournit aucune garantie ou représentation quant à la conformité du terrain aux lois, ordonnances et règlements environnementaux de toute autorité compétente quant à l'état, la nature, la composition, l'usage passé ou actuel du terrain (y compris le sol, le sous-sol et ses diverses couches). L'ACHETEUR assume toute responsabilité pour tout autre vice du sol ou du sous-sol, y compris, mais non limitativement, des problèmes de contamination, de drainage, d'existence d'anciennes fondations ou de tout autres corps pouvant se trouver sur le sol ou sous le sol. De plus, il assume également toute responsabilité et coûts liés à la présence de roc.

Le VENDEUR déclare :

--	--	--	--

- n’avoir connaissance d’aucun facteur se rapportant à l’immeuble et susceptible, de façon significative, d’en diminuer la valeur ou les revenus ou d’en augmenter les dépenses, sauf ceux contenus aux études géotechniques, à la caractérisation des sols et au plan d’arpentage ;
- que la municipalité concernée fournit à l’immeuble les services d’aqueduc et d’égout;
- l’immeuble n’est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole;
- l’immeuble n’est pas un bien culturel classé ou reconnu et n’est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ni dans un aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels;

#### **4- Obligations du promettant-acheteur**

L’ACHETEUR s’engage à prendre l’immeuble dans son état actuel, déclarant bien le connaître et en être content et satisfait pour l’avoir vu et examiné.

L’ACHETEUR déclare avoir pris connaissance de l’étude géotechnique et de l’étude de stabilité de pentes, toutes deux produites par Groupe Géos dans le dossier M23044-GT1. L’ACHETEUR renonce à toute réclamation, action ou poursuite contre la Municipalité concernant les risques et conditions décrits dans ces études.

L’ACHETEUR reconnaît que dans une distance de 15 mètres du haut du talus, le cas échéant, il sera limité sur les constructions et travaux qu’il pourra effectuer sans rapport complémentaire d’un professionnel ou de tout autre document requis par la réglementation municipale ou par une loi ou règlement du gouvernement du Québec. Ces documents ou rapports seront à l’entière charge de l’ACHETEUR, le cas échéant.

L’ACHETEUR reconnaît avoir pris connaissance du projet de lotissement produit le 1<sup>er</sup> décembre 2023 par Jérôme Harnois, arpenteur-géomètre, par ses minutes 12418. Il reconnaît également, le cas échéant, avoir pris connaissance des servitudes et des apparences d’empiètements y étant inscrits. L’ACHETEUR renonce ainsi à toute réclamation, action ou poursuite contre la Municipalité concernant ces servitudes et apparence d’empiètement.

L’ACHETEUR s’engage à ce qui suit :

- Payer pour l’avenir les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales ainsi que toutes impositions foncières pouvant affecter ledit immeuble ;
- Payer les frais de notaire et le frais du bureau d’enregistrement ;

--	--	--	--

- Payer les droits de mutation en raison de la vente du terrain ;
- Payer la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec (TPS et TVQ).

L'ACHETEUR ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente offre d'achat sans préalablement obtenir le consentement écrit du vendeur.

L'ACHETEUR s'engage pour lui, successeurs et ayants droit, à chacune et à toutes les obligations contenues à la présente promesse d'achat.

#### **5- Obligations de construction**

L'ACHETEUR s'engage à débiter la construction d'une résidence d'un (1) ou de deux (2) logements dans les trois (3) ans suivant la signature de l'acte de vente avec la Municipalité. L'ACHETEUR s'engage à obtenir le permis et les autorisations nécessaires pour la construction de cette résidence et de se conformer à la réglementation municipale en vigueur.

Devant le non-respect de cette obligation, la Municipalité de Saint-Esprit pourra exiger un montant de 10 000 \$ en termes de pénalité.

Si l'ACHETEUR désire vendre, céder, transporter ou assigner ses droits sur le terrain acquis avant que toutes ses obligations aux termes des présentes ne soient exécutées, le présent acheteur ou ses ayants droits ne pourra vendre à des tiers tout ou partie du terrain sans d'abord l'offrir par écrit à la Municipalité de Saint-Esprit au prix présentement payé. La Municipalité de Saint-Esprit aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser. Dans le cas contraire, il pourra le faire conditionnellement à ce que le ou les acquéreurs subséquents s'engagent formellement envers le promettant-acheteur et envers la Municipalité à respecter les obligations contenues aux présentes et à l'acte de vente final devant résulter de la promesse d'achat et à s'en porter garant, notamment et sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'obligation de construction prévue aux présentes.

Lors d'une telle éventualité, l'ACHETEUR devra exiger de tout acquéreur éventuel subséquent qu'il s'engage à stipuler la présente clause en faveur du promettant-acheteur, de son vendeur et de la Municipalité pour le cas où cet acquéreur éventuel désire vendre un ou des terrains. Tout acquéreur éventuel d'un terrain faisant l'objet des présentes, avant que toutes les obligations aux termes des présentes et du contrat notarié y donnant suite ne soient exécutées, devra prendre en charge les mêmes obligations à défaut de quoi, le promettant-acheteur et tout acquéreur éventuel de l'immeuble qui aurait pris en charge ces obligations seront en défaut et seront solidairement tenus de payer lesdites pénalités telles que ci-dessus relatées.

--	--	--	--

L'ACHETEUR s'engage à ne pas faire d'opération cadastrale dont le résultat serait le regroupement de plusieurs lots en un seul ou la subdivision du lot en plusieurs lots, à moins d'une autorisation écrite du VENDEUR.

Il est de la responsabilité de l'ACHETEUR que le niveau final du terrain après construction ne nuise pas au drainage existant et ne cause pas de préjudice aux terrains voisins.

Dans le cas où l'acheteur voudrait construire une résidence de deux logements, le deuxième logement devra se trouver au sous-sol et être aménagé de manière à conserver le caractère et les caractéristiques architecturaux d'une résidence unifamiliale.

#### **6- Prise de possession**

L'acquéreur deviendra propriétaire du terrain et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de vente. Toutes les répartitions relatives notamment aux taxes seront faites en date de l'acte de vente, le cas échéant.

#### **7- Choix du notaire**

L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties. L'acquéreur désigne le notaire suivant pour la préparation de la documentation juridique :

Nom complet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

#### **8- Compétence du tribunal**

Advenant tout litige relativement à la présente offre d'achat ou à tout acte de procédure y découlant, les parties conviennent que le district judiciaire de Joliette sera le seul compétent pour entendre ledit litige.

La présente offre d'achat sera interprétée suivant les lois en vigueur au Québec.

Partout où le contexte s'y prête, le masculin comprend le féminin et le singulier comprend le pluriel.

#### **9- Autres conditions**

L'acquéreur est un particulier. Aucun intermédiaire ne sera admis à déposer une offre au nom d'un particulier.

L'ACHETEUR reconnaît avoir pris connaissance de l'échéancier préliminaire et reconnaît que cet échéancier peut varier selon les autorisations qui seront

--	--	--	--

requis, les délais des fournisseurs tel qu'Hydro-Québec ou pour tout autres imprévus. En ce sens, le VENDEUR informe l'ACHETEUR qu'il est prévu de réaliser les travaux d'infrastructure au printemps 2025 et qu'en vertu du délai de 12 à 18 mois estimé par Hydro-Québec pour le prolongement du réseau électrique, celui-ci devrait être mise en place au courant de l'année 2025.

L'acte de vente notarié final devra contenir, outre les mentions usuelles, la clause suivante :

- L'ACHETEUR s'engage à respecter toutes les obligations contenues à la promesse d'achat soumise et acceptée par la Municipalité et dont copie demeure ci-annexée conformément aux règles de la Loi sur le notariat.

#### **Délai d'acceptation et de notification**

Si l'offre est acceptée par le Conseil, les documents nécessaires à l'acte de vente seront transmis au notaire de l'acquéreur. La Municipalité n'est pas tenue d'accepter votre offre, ni aucune des offres soumise, et la présente offre ne constitue pas une obligation de vous vendre le terrain que vous convoitez.

#### **10- Signatures**

En plus des signatures requises, il est important de parapher chaque page aux endroits appropriés et d'obtenir la signature de deux (2) témoins qui doivent attester que vous avez signé le présent document devant eux.

SIGNÉ à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2024.

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 1

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 2

\_\_\_\_\_  
Témoin 1 :

Nom : \_\_\_\_\_

(lettres moulées)

\_\_\_\_\_  
Témoin 2 :

Nom : \_\_\_\_\_

(lettres moulées)

#### **11- Acceptation du vendeur**

La Municipalité a accepté la présente offre d'achat en date du \_\_\_\_\_ 2024.

\_\_\_\_\_  
Germain Majeau  
Maire

\_\_\_\_\_  
Simon Franche  
Directeur général

--	--	--	--